

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE CULTURA DEL ESTADO DE DURANGO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **Mtro. FRANCISCO JAVIER PÉREZ MEZA** EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE CULTURA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDADOR**", Y POR OTRA PARTE, LA SOCIEDAD "CON ESENCIA DE MUJER DURANGUENSE", S.A. de C.V., EMPRESA TEKITI CAFÉ LOS PORTALES REPRESENTADA LEGALMENTE EN ESTE ACTO POR LA **C. YOLANDA DEL ROCIO PACHECO CORTEZ**, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD, Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ARRENDATARIO**"; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "**LAS PARTES**" EL CUAL FORMALIZAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

DE "EL ARRENDADOR". -

- I.1. Que es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con el Decreto Administrativo que crea el Instituto Cultural del Estado de Durango, publicado en el Periódico Oficial número 36 de fecha 06 de mayo de 1999, con relación al decreto modificatorio de fecha 03 de junio del mismo año publicado en el Periódico Oficial número 44, por medio del que se le denomina **INSTITUTO DE CULTURA DEL ESTADO DE DURANGO**.
- I.2. Que conforme a lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Cultura para el Estado de Durango, su representación legal para todos los efectos legales que se deriven de este contrato corresponde a su **Director General** en los términos del Decreto Administrativo que contiene la Ley de Cultura para el Estado de Durango de fecha 07 de junio de 2009 publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Durango N° 46 BIS.
- I.3. Que su director es el **Mtro. Francisco Javier Pérez Meza** acreditando su personalidad mediante nombramiento expedido por el C. Gobernador Constitucional del Estado, **Dr. Esteban Alejandro Villegas Villareal**, de fecha 15 de septiembre del año 2022, por lo que, de acuerdo a la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Durango, en sus artículos 27 y 28 se le otorgan facultades suficientes para obligarse en los términos y condiciones de este instrumento.
- I.4. Que de conformidad al artículo 99 de la Ley de Cultura para el Estado de Durango, tiene por objeto impulsar el desarrollo y diseñar la Política Cultural del Estado; coordinar y vigilar las políticas generales sobre cultura y dictar las normas técnicas operativas y administrativas, atendiendo los principios que establece la citada Ley, para sustentar la cultura y el arte en el Estado.
- I.5. Que, para los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio legal el ubicado en Calle 5 de febrero número 800 poniente, Zona Centro de la ciudad de Durango, Dgo.
- I.6. Que su clave de inscripción en el R.F.C. ante la S.H.C.P., a través del Servicio de Administración Tributaria es **ICE990506AZ9**.
- I.9. Que mediante contrato de Comodato de fecha 29 de noviembre de 2016, la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Durango, le otorga en comodato el inmueble ubicado en Calle 5 de febrero No. 800 Pte. de la Zona Centro de esta ciudad, denominado Museo Regional Gral. Francisco Villa.
- I.10. Que, de conformidad a la cláusula SEXTA del Contrato de Comodato celebrado con la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado de Durango, el Instituto de Cultura del Estado de Durango podrá arrendar una parte del bien inmueble recibido en comodato.
- I.11. Que con el ánimo de dar apertura y apoyar a los empresarios de Durango, se solicitó al Consejo Coordinador Empresarial propusiera a diversas empresas para que presentaran condiciones de oferta para poder acceder a subarrendar dicha cafetería.

I.12. Que derivado del análisis a las propuestas presentadas por el Consejo Coordinador Empresarial, y en virtud del desempeño y buen uso que hasta la fecha ha tenido de las instalaciones, se considera que la empresa "TEKITI CAFÉ LOS PORTALES", es quien presenta las mejores condiciones para el Instituto y de esta manera renovar el contrato de arrendamiento.

DE "EL ARRENDATARIO". -

II.1. Ser una Sociedad Mercantil constituida bajo las leyes mexicanas, lo que consta bajo Escritura Pública Número 14339 Volumen 234-149, hoja 22421 de fecha 15 de febrero de 2013, pasada ante la Fe del Lic. Eduardo Gutiérrez Ruíz, Notario Público Número 22 de esta ciudad, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de Durango, Dgo., bajo la inscripción folio mercantil electrónico 15705 1 con número de control interno 7 08 de fecha de registro 09 de abril de 2013.

II.2. Que en este acto es representada por la C. Yolanda del Rocío Pacheco Cortez, en su carácter de Administrador único, acreditando su personalidad con credencial expedida por el Instituto Nacional Electoral con [REDACTED] y clave de cédula de identificación fiscal EMD130215MF1, quien cuenta con las facultades suficientes para suscribir el presente convenio, mismas que bajo protesta de decir verdad, manifiesta no le han sido revocadas o modificadas en forma alguna, lo que acredita con el Acta Constitutiva que se señala en el inciso que antecede.

II.3. Que en virtud de que es una empresa dedicada a la explotación de negocios relativos a la industria del turismo, incluyendo la instalación de restaurantes y/o similares, requiere de la celebración del presente contrato de arrendamiento.

II.4. Tener su domicilio para oír notificaciones y recibir todo tipo de documentos el ubicado en calle Granada No. 110 Barrio de Analco, C.P. 34220 en la Ciudad de Durango, Estado de Durango.

DE "LAS PARTES"

III.1. Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad y personalidad jurídica con la que comparecen a la celebración del presente contrato.

III.2. Manifiestan su conformidad para la celebración del presente instrumento, obligándose a poner toda la diligencia posible en la conservación del mismo y hacer todas las reparaciones necesarias que del uso se deriven.

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: "EL ARRENDADOR" concede en arrendamiento un área específica descrita en el Anexo I del bien inmueble denominado Museo "Francisco Villa", sito en Calle 5 de febrero No. 800 Pte. Zona Centro, C.P. 34000 a "EL ARRENDATARIO" para la instalación de una cafetería, lo anterior con la finalidad de ofrecer unas instalaciones modernas y un servicio de primera clase al público en general y así complementar los servicios de dicho museo y fomentar de esta manera la cultura y el turismo en el Estado de Durango.

SEGUNDA. - DURACIÓN Y VIGENCIA: "EL ICED" se obliga a mantener el bien en poder de "EL ARRENDADOR", a partir del día 01 de enero de 2024 y hasta el día 31 de diciembre de 2024; solamente se considerará prorrogado el presente si previamente existe convenio escrito entre las partes que acuerde dicha prórroga, no obstante lo cual, subsistirá la obligación del pago de la contraprestación hasta que no se haga entrega real, jurídica y material del inmueble a "EL ICED".

En caso de que "EL USUARIO" continuara en uso del área por cualquier razón o motivo, después de la última fecha mencionada en el párrafo anterior, y de no pactarse un nuevo contrato de uso temporal del espacio, "EL USUARIO" se compromete y obliga a pagar a "EL ICED", una cantidad equivalente al doble del monto establecido como contraprestación pactado en la cláusula segunda del presente contrato, y dicha cantidad sufrirá un incremento acumulable en el mismo porcentaje en forma anual, hasta la total entrega del espacio



concedido para su uso. La permanencia en el inmueble, no obstante, el pago de la contraprestación estipulada, de ninguna manera implica el consentimiento de "EL ICED" para que se prorrogue la vigencia de este contrato.

TERCERA. - "EL ARRENDATARIO" se obliga a no realizar alguna actividad que modifique el estado actual del área que se le concede para su uso, y en su caso responder por los daños, perjuicios y/o deterioros que se originen en la misma por su uso y será su responsabilidad repararlo.

En caso de requerir alguna modificación "EL ARRENDATARIO" deberá hacer la solicitud por escrito a "EL ARRENDADOR" y este a su vez deberá dar su consentimiento expreso y por escrito, en caso de variar la forma de la localidad objeto del presente contrato, al devolverla debe restablecerla al estado en que recibió el local arrendado, siendo además responsable el "EL ARRENDATARIO" de los daños y perjuicios que se ocasionen, de conformidad con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zona Arqueológicos, Artísticos e Históricos. Así como lo aplicable dentro del Reglamento Interior del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

CUARTA.- Las partes acuerdan que en caso de que a "EL ARRENDADOR" le sobrevenga la necesidad de utilizar para su uso el espacio concedido en arrendamiento antes del término de la vigencia establecida anteriormente, le informará por escrito a "EL ARRENDATARIO", a partir del último día del mes que haya quedado pagado y por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación y "EL ARRENDATARIO" se obliga a desocupar el espacio que se le ha concedido en arrendamiento para su uso, y entregarlo a "EL ARRENDADOR" en las mismas condiciones como en un inicio se le entregó el Inmueble sin mayor deterioro que el provocado por el desgaste natural del mismo, para lo cual "EL ARRENDATARIO" podrá retirar todas las instalaciones, aparatos, equipos y mobiliario que sean de su propiedad, es decir todas aquellas instalaciones fijas o semifijas que puedan ser retiradas sin afectar el Inmueble. "LAS PARTES" acuerdan que podrá terminar el presente contrato en cualquier momento sin necesidad de declaración judicial y sin penalización alguna.

QUINTA. - "EL ARRENDATARIO" pagará a "EL ARRENDADOR", la cantidad de \$15,000.00 (QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.), mensuales, dentro de los primeros 5 días naturales de cada mes, mismos que deberán depositarse a:

Nombre:	Instituto de Cultura del Estado de Durango
Banco:	Santander (México) S.A.
Cuenta:	65-509660848-0
CLABE:	0141906550960848802

Debiendo "EL ARRENDADOR", expedir a favor de "EL ARRENDATARIO", el comprobante fiscal correspondiente.

SEXTA. - "EL ARRENDATARIO" no podrá:

- Conceder a un tercero el uso del espacio objeto del presente contrato.
- Tener acceso por las puertas que comunican al patio central o a cualquier espacio del Museo Nacional "Francisco Villa", por lo que solamente tendrá vista al museo por dichas puertas, siempre y cuando el Museo esté abierto al público en general.
- Realizar modificaciones estructurales ni superficiales sin previo consentimiento por escrito de "EL ARRENDADOR".
- Extender el número de mobiliario descrito, sin previa autorización de "EL ARRENDADOR".
- Colocar estantería, publicidad, macetas o cualquier tipo de mobiliario excedente conforme el Anexo, sin previa autorización de "EL ARRENDADOR".
- Realizar ningún tipo de acción que afecte las instalaciones hidráulicas, eléctricas o de cualquier tipo sin previa autorización de "EL ARRENDADOR".
- Bajo ninguna circunstancia, tomar decisiones que afecten los eventos y/o la imagen pública de "EL ARRENDADOR".
- Colocar macetas en el piso de cantera con plantas que requieran regado regular, a menos que cuenten con un contenedor para el agua de riego y esté autorizado por "EL ARRENDADOR".
- Utilizar agua abundante para la limpieza del piso de cantera.



- j) Colocar bicicletas o motocicletas en portales del inmueble.

Cualquier incumplimiento grave o simple de esta cláusula dará por terminado el presente contrato al momento en que **"EL ARRENDADOR"** notifique a **"EL ARRENDATARIO"** sin necesidad de declaración judicial y sin penalización alguna.

SÉPTIMA. - OBLIGACIONES DE "LAS PARTES":

DE "EL ARRENDADOR":

- a) Proporcionar a **"EL ARRENDATARIO"** el espacio descrito en la Cláusula PRIMERA.
- b) Otorgar todas las facilidades a **"EL ARRENDATARIO"** para que lleve a cabo los trabajos de instalación para los servicios que se van a prestar.
- c) Apoyar en la medida de lo posible la promoción y difusión de la cafetería y/o los servicios que se ofrecerán.
- d) Brindar facilidades a **"EL ARRENDATARIO"** para autorizar la colocación de anuncios y publicidad para la identificación y promoción del servicio que se ofrecerá, siempre y cuando, estén tramitados los permisos y cumpla con los requisitos y reglamentos para el Centro Histórico, Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y/o de cualquier Instancia Gubernamental y la normatividad aplicable.

DE "EL ARRENDATARIO"

- a) Cumplir con las políticas del buen funcionamiento dentro del inmueble objeto del presente contrato, y mantener el estado original en el que le fue entregado, así como los permisos y licencias de funcionamiento.
- b) Hacerse cargo del mantenimiento de sus máquinas y equipos utilizados para el funcionamiento de su actividad.
- c) Responder de cualquier reclamación o queja por parte de los clientes, por el servicio que ofrecen.
- d) Pagar puntualmente los servicios básicos como agua potable, luz eléctrica y teléfono e internet, así como los gastos de mantenimiento para que este se mantenga en el estado óptico que le fue entregado.
- e) Conservar el espacio objeto del presente contrato en buenas condiciones de limpieza e imagen tanto interior como exterior, además de la limpieza del espacio que ocupa en el área pública, barrer y limpiar el polvo de las ventanas de herrería y pozo de cantera.
- f) Colocar ceniceros para colillas de cigarros de sus clientes.
- g) Respetar las normas e indicaciones de seguridad, salud e higiene que las autoridades emitan respecto del inmueble, así también con los reglamentos de seguridad vigentes.
- h) Observar y cumplir las disposiciones que les sean notificadas por escrito por parte de **"EL ARRENDADOR"**. En específico de la Coordinación General de Centros con el objeto de garantizar el sano servicio público que brinda **"EL ARRENDADOR"** a la ciudadanía.

OCTAVA. - DE LOS DAÑOS: Las pérdidas o daños, parciales o totales que sufran los muebles, mercancía o cualquier tipo de activo albergado en el área objeto del presente contrato, independientemente del propietario legal, **"EL ARRENDATARIO"** asumirá la responsabilidad total de dichos daños o pérdidas, además de las efectuadas en éstos por el transporte de los mismos, comprometiéndose a tomar las medidas de seguridad para tal efecto.

NOVENA. - DE PREFERENCIA: **"EL ARRENDADOR"** dará preferencia a que **"EL ARRENDATARIO"** ofrezca sus servicios dentro del museo en eventos sociales, especiales o políticos, siempre y cuando el evento sea organizado por **"EL ARRENDADOR"** y existan igualdad de circunstancias y precio, previa autorización conforme la normatividad y procesos administrativos vigentes del **"EL ARRENDADOR"**.

DÉCIMA. - DE LAS EXCEPCIONES: En los casos excepcionales de actividades comunitarias masivas y propias del Gobierno del Estado y/o del **"EL ARRENDADOR"**, que por motivos de logística o de seguridad,



solicite "EL ARRENDADOR" por escrito a "EL ARRENDATARIO", éste último se obliga a suspender sus servicios, en tanto no concluyan dichas eventualidades extraordinarias.

De lo anterior "EL ARRENDADOR" deberá notificarle a "EL ARRENDATARIO" con dos días por lo menos de anticipación para que éste pueda programar la suspensión solicitada.

DÉCIMO PRIMERA. - DE LAS RELACIONES LABORALES: "LAS PARTES" acuerdan que no existe NINGÚN TIPO DE RELACIÓN LABORAL entre ellas; por lo que cualquier controversia laboral que se suscite entre "EL ARRENDATARIO" y sus empleados, será responsabilidad exclusiva de éste. Así mismo, "EL ARRENDADOR" será el único responsable de los pagos y situaciones laborales con sus empleados.

DÉCIMA SEGUNDA. - DE LA VOLUNTAD DE "LAS PARTES": El presente contrato podrá ser modificado en cualquier tiempo por voluntad de ambas partes.
Los cambios convenidos, se realizarán por escrito, surtiendo los efectos legales a partir de la fecha de su firma.

DÉCIMA TERCERA. - JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción, competencia y legislación vigente de los Tribunales de la Ciudad de Durango, Dgo. Renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio futuro.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes del contenido y alcance de todas y cada una de sus cláusulas, firman por duplicado, ante los testigos que firman en la parte inferior de esta foja el día 03 del mes de enero de 2024 en la Ciudad de Victoria de Durango, Dgo.

POR "EL ARRENDADOR"
INSTITUTO DE CULTURA DEL ESTADO
DE DURANGO



MTRO. FRANCISCO JAVIER PÉREZ MEZA
DIRECTORA GENERAL



C. NORMA PATRICIA CHALUP AYALA
COORDINADORA GENERAL DE CENTROS

POR "EL ARRENDATARIO"
"CON ESENCIA DE MUJER"
DURANGUENSE S.A de C.V"



C. YOLANDA DEL ROCÍO PACHECO CORTEZ
ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA SOCIEDAD



C. PERLA EDITH P. DE MONTOYA